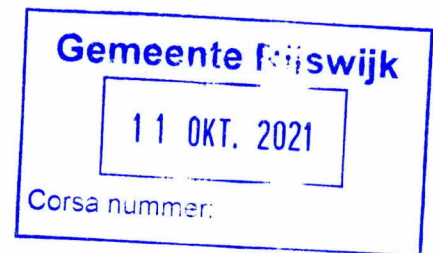




Het Industrieschap "De Plaspoelpolder"

*door 's-Gravenhage en Rijswijk gevormd
rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam,
als bedoeld in artikel 2 van de Wet
gemeenschappelijke regelingen*

Gemeente Rijswijk
Afdeling Economische Zaken
T.a.v. mevrouw K. Hogeboom-IJzermans
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk



Datum	6 oktober 2021
Betreft	Gebiedsfonds Middengebied Plaspoelpolder
Ons kenmerk	21.086048
Contactpersoon	Ivar van der Drift
Telefoon	0654715318

Geachte mevrouw Hogeboom-IJzermans,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 23 juni 2021 met kenmerk 21.058074 inzake een gebiedsfonds Middengebied Plaspoelpolder bericht ik u het volgende:

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat de eventuele oprichting van een zogenaamd gebiedsfonds voor het Middengebied van de Plaspoelpolder alleen mogelijk is via een juridisch vrijblijvend gebiedsfonds. Dat geeft al aan dat een eventuele afdracht vanuit ontwikkelaars in het gebied op zichzelf al meer dan lastig, zo niet onmogelijk gaat worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat dan ook de maatschappelijke- en financiële aspecten op haalbaarheid nader inzichtelijk moet worden gemaakt. Wij voorzien hierin veel werk voor de gemeente en een vervolgopdracht voor het adviesbureau, als hiermee wordt ingestemd. Ons inziens niet nodig. Een eventueel fonds gaat uit van afroaming van 2% op de VON-prijzen; dan nog zou het fonds in theorie gevuld kunnen worden met een kapitaal van 'maar' ca. €2,9 mio! Heel veel werk dat niet in verhouding staat tot het resultaat.

Voor wat betreft de scenario's waar bestaand bedrijfs-/kantoorvastgoed gesloopt wordt ten behoeve van meer 'passende' bedrijfshuisvesting laat de analyse zien dat er een weliswaar logische, maar ook sterke correlatie bestaat tussen de verhouding te slopen oppervlak en het terug te bouwen oppervlak. Deel van de ambitie in het middengebied van de Plaspoelpolder is om incurante 'kantoorkolossen' van meerdere verdiepingen te slopen en te vervangen door (dubbellaags) bedrijfsvastgoed. Deze transformatie is niet rendabel en naar de mening van de onderzoekers in belangrijke mate debet aan het niet op gang komen van de transformatie van het middengebied in de Plaspoelpolder.

Dat wisten we natuurlijk al lang.

Het advies is: "doe aan actieve grondpolitiek; ga van daaruit zelf een fonds vullen".

Deze conclusies kruisen de kerntaak van het IPP en de reeds voorgestane aanpak van het middengebied. Wij doen aan actieve grondpolitiek en doen dat succesvol. Wij willen er zeer

voor pleiten dat we dit advies overnemen en als taak implementeren bij het IPP. Hij vormt al onderdeel van de afspraken die we met BBR en gemeente maken voor het middengebied. Wij zien in dit rapport alleen maar een aansporing, maar baatafoming op transformatieopgaven is te gecompliceerd. Wij kunnen uit ervaring spreken.

Voorts pleiten wij ervoor een gesprek met de OMU te hebben, waar reeds twee gebiedsfondsen actief zijn. Hier moeten we van kunnen leren.

Ten slotte moeten we een overleg met de provincie ZH gaan voeren. Die sturen sterk aan op een zogenaamd compensatiebeleid, vanwege de woningbouw; daar hoort ook wat financieel herstructureringsgeld bij vanuit de provincie.

Met vriendelijke groet,

.....
Jan Brugman
Directeur Industrieschap "De Plaspoelpolder"

